



Centro Universitário de Brasília - Uniceub
Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais - FAJS

MARIA DULCE CASALES VIEGAS DE LIMA

**A CONCENTRAÇÃO DE ATOS JURÍDICOS NA MATRÍCULA DO
IMÓVEL COMO INSTRUMENTO DE SEGURANÇA JURÍDICA DA
PROPRIEDADE E DEMAIS DIREITOS REAIS**

Brasília
2016

MARIA DULCE CASALES VIEGAS DE LIMA

**A CONCENTRAÇÃO DE ATOS JURÍDICOS NA MATRÍCULA DO
IMÓVEL COMO INSTRUMENTO DE SEGURANÇA JURÍDICA DA
PROPRIEDADE E DEMAIS DIREITOS REAIS**

Monografia apresentada como requisito para
conclusão do curso de Bacharelado em Direito
pela Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais
do Centro Universitário de Brasília – UniCeub.
Orientador: Prof. Júlio César Lérias Ribeiro

Brasília

2016

MARIA DULCE CASALES VIEGAS DE LIMA

**A CONCENTRAÇÃO DE ATOS JURÍDICOS NA MATRÍCULA DO
IMÓVEL COMO INSTRUMENTO DE SEGURANÇA JURÍDICA DA
PROPRIEDADE E DEMAIS DIREITOS REAIS**

Monografia apresentada como requisito para
conclusão do curso de Bacharelado em Direito
pela Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais
do Centro Universitário de Brasília – UniCeub.
Orientador: Prof. Júlio César Lérias Ribeiro

Brasília, 5 Abril de 2016

Banca Examinadora

Professor Orientador

Professor Examinador

Professor Examinador

RESUMO

O corrente trabalho trata da concentração dos atos na matrícula dos imóveis e mostra como esse instituto traz segurança jurídica a propriedade e os demais direitos reais. Dessa forma, teve como base o artigo 54 da lei 13.097/2015 que trouxe ao ordenamento jurídico efeitos substantivos aos atos que não estão registrados ou averbados na matrícula do respectivo imóvel. Demonstra, de acordo com a legislação, que todos os atos relativos ao imóvel deverão estar registrados ou averbados em suas respectivas matrículas, pois a publicidade registral se dá por ela, sendo afastada qualquer publicidade paralela a esta. Por conta disso e após a lei 13.097/2015 ter entrado em vigor, não poderá ser arguido qualquer situação jurídica que não esteja constada na matrícula do imóvel. Desta maneira, os efeitos substantivos trazidos pelo artigo supracitado, vem para corrigir um descompasso existente entre a realidade e o sistema imobiliário-registral, tornando então, mais seguro as relações privadas que envolvem o bem imóvel e por consequência fortalecendo o instituto registral, pois impossibilita que seja trazido a relação qualquer fato novo que possa estremece-la e que possa tornar não confiável os fatos constantes na matrícula de um imóvel.

Palavras-Chave: Civil. Direitos Reais. Propriedade. Registro. Matrícula. Concentração.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	5
1 A DOCTRINA DA PROPRIEDADE NO DIREITO CIVIL E REGISTRÁRIO CONTEMPORÂNEO	8
1.1 Propriedade imóvel: Generalidades sobre títulos e modos aquisitivos no direito brasileiro.....	8
1.2 O registro como modo de adquirir propriedade imóvel no direito brasileiro	12
1.3 O registro de imóveis como instrumento de segurança jurídica da propriedade	18
2 A CONCETRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....	28
2.1 A concentração dos atos na matrícula do imóvel e a Constituição Federal de 1988	28
2.2 A Concentração dos atos na matrícula do imóvel e o Código Civil	33
2.3 A concentração dos atos na matrícula dos imóveis e a lei dos Registros Públicos	40
3 A CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA E A TUTELA JUDICIAL DOS DIREITOS REAIS.....	47
3.1 A tutela judicial favorável de direitos reais e a concentração dos atos na matrícula	47
3.1.1 Dados do julgado	47
3.2 A tutela judicial desfavorável e a concentração dos atos na matrícula.....	58
3.2.1 Dados do Julgado	58
CONCLUSÃO	63
REFERÊNCIAS	64

INTRODUÇÃO

O presente trabalho analisará a concentração dos atos jurídicos na matrícula dos imóveis. Observará os efeitos substantivos trazidos pelo artigo 54 da lei 13.097/2015, e também como esse instituto gera segurança jurídica a propriedade e demais direitos reais.

Focar-se-á no artigo supracitado e os efeitos que ele traz as relações jurídicas privadas, especificamente a segurança jurídica. Demonstrando a agilidade, a economia e a simplicidade de todos os gravames relativos a um determinado imóvel estarem concentrados em sua matrícula.

Apresenta-se como questão central dessa monografia : é possível na interpretação do direito conceber-se a concentração de atos na matrícula do imóvel como instrumento de proteção da propriedade e demais direitos reais? A hipótese responde afirmativamente ao problema proposto conforme argumentação jurídica a ser desenvolvida nos capítulos desse trabalho.

O primeiro capítulo tratará de maneira sucinta as formas de adquirir propriedade de bens imóveis no Estado brasileiro, demonstrando os diversos procedimentos e explicando cada um deles. Terá ênfase na forma de adquirir propriedade de um imóvel por meio do registro, demonstrando a evolução do modelo proprietário, que antes era uma relação entre pessoa e objeto e passou a ser uma relação entre pessoas com um objeto determinado vinculando-as.

Tratará também dos atributos inerentes ao registro e dos efeitos que geram, tanto inter partes quanto erga omnes. Por fim, o capítulo primeiro demonstrará a segurança jurídica que os registros de imóveis possuem, segurança providas da matrícula dos imóveis e da publicidade registral.

Em seguida, o capítulo dois falará da concentração dos atos nas matrículas dos imóveis e sua relação com os dispositivos jurídicos encontrados na Constituição Federal, Código Civil e Lei dos Registros Públicos.

Exporá o elo da propriedade com os artigos da constituição, que trazem a propriedade como direito fundamental, as suas garantias e a função social que a propriedade deve exercer. Assim como, mostrará a conexão entre a concentração dos atos na matrícula dos imóveis e os direitos inerentes a propriedade que são encontrados na Constituição, constatando que é por meio da publicidade registral que se gera a confiança no direito de propriedade, assegurando os direitos trazidos pela Constituição Federal.

Com relação ao Código Civil, verificará a importância que o Código de 2002 deu aos registros públicos, principalmente por ter validado os princípios registrários, e dessa maneira ter reconhecido a importância dos Cartórios de Registros de Imóveis. Também analisará os artigos que constam na lei que são relativos a transferência de propriedade, seus efeitos e os princípios registrais inerentes a eles.

E para encerrar o capítulo dois, abordar-se-á a relação da concentração dos atos na matrícula dos imóveis com a Lei de registros Públicos. Explicando as mudanças em relação aos registros de imóveis durante os anos, assim como a mudança da matrícula dos imóveis. Desta maneira, constatar-se-á a evolução e as mudanças que ocorreram na Lei dos Registros Públicos, de mostrando que o artigo 54 da lei 13.097/2015 veio aperfeiçoar tal instituto.

Por fim, no terceiro capítulo efetuar-se-á a análise da concentração dos atos na matrícula dos imóveis com as jurisprudências existentes no Superior Tribunal de Justiça, demonstrando a segurança jurídica dos atos registrados nas matrículas dos imóveis.

O corrente trabalho se basear-se-á na análise doutrinária do descompasso temporal existente entre o sistema imobiliário-registral para com as leis de direito civil e direito registrário, pelo fato da evolução dos atos processuais, assim como, a ampliação de novos modos de intervenção na propriedade privada terem fragilizado a veracidade dos registros. Partindo dessa análise, constatou-se a necessidade de que os atos de registros tivesse maior fidelidade para que dessa maneira transmitissem maior segurança jurídica.

Por esse fato, analisa-se uma reforma provinda da doutrina, posteriormente passando pela jurisprudência para ao final atingir a legislação, como por exemplo a edição da lei 13.097/2015.

O referencial teórico da pesquisa diz com a doutrina do direito civil e registraria brasileira contemporânea.

Utilizar-se-á como método do trabalho exposto terá como análise revisão bibliográfica assim como análise de julgados.

1 A DOUTRINA DA PROPRIEDADE NO DIREITO CIVIL E REGISTRÁRIO CONTEMPORÂNEO

Este capítulo tratará de maneira sucinta as formas de adquirir propriedade de bens imóveis no Estado brasileiro, demonstrando os diversos procedimentos e explicando cada um deles. Terá ênfase na forma de adquirir propriedade de um imóvel por meio do registro, demonstrando a evolução do modelo proprietário, que antes era uma relação entre pessoa e objeto e passou a ser uma relação entre pessoas com um objeto determinado vinculando-as

1.1 Propriedade imóvel: Generalidades sobre títulos e modos aquisitivos no direito brasileiro

A aquisição de propriedade no sistema jurídico brasileiro segue o sistema romano quanto à aquisição do domínio. O questionamento acerca dessa assunto seria : Basta apenas possuir o ato constitutivo da relação jurídica para que a aquisição da propriedade seja perfeita ou é preciso um outro ato para que isso ocorra?¹

No sistema romano, não basta o título aquisitivo, é preciso o modo aquisitivo. O título aquisitivo é da causa remota a aquisição da propriedade. O modo aquisitivo é a causa efetiva e próxima à aquisição da propriedade.

O direito brasileiro segue o direito romano na forma de aquisição de propriedade. Necessária a existência de título aquisitivo, que seria apenas a causa remota da aquisição, onde está manifestada a vontade de adquirir determinado bem. Porém o título aquisitivo não é o bastante para considerar a aquisição da propriedade completa. Para que a aquisição de propriedade esteja perfeita é preciso o modo aquisitivo. O modo aquisitivo de propriedade imóvel decorrente de ato jurídico entre vivos é o registro.²

¹ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p.151-152.

² PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito Civil*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 98.

O título aquisitivo da propriedade imóvel cujo valor exceda 30 (trinta) vezes o montante do salário mínimo deve ter a forma pública, ou seja, deverá se revestir da escritura pública, conforme comando do artigo 108³ do código civil.

Independentemente de qual modo aquisitivo que está sendo tratado, existem três pressupostos para que ocorra a aquisição da propriedade : pessoa capaz de adquirir; coisa suscetível de ser adquirida e um modo de adquirir.⁴

No direito civil brasileiro os modos de adquirir propriedade imóvel são divididos em dois grupos, as formas de aquisição originárias e derivadas, essa classificação do modo aquisitivo tem relação quanto a sua origem.

A aquisição de forma originária é aquela onde não existe relação de transmissão entre o domínio atual e o anterior, ou seja, não existe qualquer intermediação do proprietário anterior com o novo proprietário. Dentro dessa classificação de aquisição de propriedade encontram-se três espécies, no direito vigente, a usucapião, a acessão e a desapropriação judicial. Nesses casos o direito é adquirido de forma plena, sem qualquer vício, gravame ou limitação, pode-se dizer que a propriedade não tem qualquer vínculo com características anteriores que o seu proprietário passado tenha estipulado.⁵

Já a aquisição de forma derivada ocorre quando existe relação de transmissão entre o domínio atual e o anterior. Nesses casos existe a intermediação do proprietário anterior com o novo proprietário. Estão nesta classificação as propriedades adquiridas por sucessão hereditária e registro imobiliário. Nos casos de formas derivadas, diferentemente das originárias, o direito é adquirido com eventual vício ou gravame, como fosse uma continuação da propriedade anterior.⁶

³ Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito Civil*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 98.

⁵ *Ibidem*, p. 97.

⁶ *Ibidem*, p. 98.

Os modos de aquisição de propriedade no direito brasileiro são aferidos no código civil vigente, não existindo a possibilidade de adquirir uma propriedade de outra forma além dos cinco modos nele previstos. Os cinco modos de aquisição são os já citados acima, usucapião, acessão, desapropriação judicial, sucessão hereditária e registro público.⁷

O registro do título é o modo de aquisição de propriedade que somente recai sobre bens imóveis. Decorre de relação *inter vivos*, podendo ser considerado o modo de aquisição mais importante, pois sem sua ocorrência não existirá a transferência da propriedade do bem imóvel.⁸

É necessário entender que a escritura pública serve apenas para dar validade nos contratos de constituição ou transmissão de bens, estando situado apenas no plano de validade do contrato, ou seja, é apenas o título aquisitivo. O registro que torna efetiva a transmissão de propriedade é o registro imobiliário. O registro somente poderá ser feito no cartório de registro de imóveis onde a coisa está localizada. O registro imobiliário, ao contrário da escritura pública, encontra-se no plano de eficácia do contrato.⁹

Já o modo aquisitivo da sucessão hereditária de bens imóveis se dá por ato *mortis causa*. Entende-se que ao abrir a sucessão a herança se transmite aos herdeiros legitimados e testamentários. Os herdeiros legítimos e os testamentários entram no lugar do proprietário falecido em todos os seus direitos e deveres. Diferentemente do modo de aquisição registro do título, na sucessão hereditária os herdeiros adquirem a propriedade mesmo sem a transcrição. Só ocorrerá o registro na matrícula do imóvel após a sentença da partilha, quando então será decidido quais bens farão parte do quinhão de cada herdeiro. Contudo não será esse registro que transferirá a propriedade pelo fato dos bens herdados já pertencerem aos herdeiros, mesmo em comunhão, como está no artigo 1.784¹⁰ do Código Civil brasileiro. Como dito acima, no momento da abertura da sucessão a herança já é transmitida aos herdeiros. O registro nesse caso serve para apenas da continuidade sucessória

⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito Civil*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p.97-98.

⁸ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p.151-152.

⁹ TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil: volume único*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 953.

¹⁰ Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.”

na matrícula do respectivo bem que foi adquirido pela morte do proprietário anterior.¹¹ Esta é a inteligência do artigo 195¹² da lei de registros públicos.

O Código Civil de 2002 traz um novo modo de aquisição de propriedade que é a desapropriação judicial. A desapropriação é um modo de aquisição de propriedade originário. Na desapropriação judicial não há relação de transmissão entre o proprietário que não possui e considerável número de pessoas possuidoras da extensa área referida no artigo 1.228¹³, parágrafo 4º, do Código Civil.¹⁴

A última aquisição de domínio é a usucapião, essa forma se dá pela posse da coisa por um decurso de tempo nas condições estabelecido por lei, criando então a estabilidade da propriedade. O lapso temporal não é o único elemento para configurar a usucapião sendo necessário observar os requisitos de cada espécie de usucapião.

É importante o entendimento que somente é usucapível a coisa apropriável, as coisas inapropriáveis, que seriam as coisas que não encontram-se no comércio, coisas que são legalmente inalienáveis, por exemplos os bens públicos e as propriedade indígenas, não são possíveis de usucapião.

Pode-se dizer que a posse é igual ao poder de fato, com a ressalva que nem toda a posse é para usucapir, como por exemplo a posse que é transmitida por um contrato que ainda esta vigente, como ocorre na locação, no comodato e no depósito. A posse para usucapir é a posse *ad usucapionem*, e ela possuiu requisitos para que seja considerada esse tipo de posse.¹⁵

¹¹ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p.164-165.

¹² Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.”

¹³ ‘Art. 1.228. § 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

¹⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil*, 5 Reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 429.

¹⁵ TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil: volume único*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 933.

O primeiro requisito da posse *a usucapionem* é o *animus domini*, ou seja, possuir com vontade de ser dono. Essa vontade será demonstrada na causa de possuir, não sendo então um mero estado psicológico do sujeito.¹⁶

O requisito seguinte é a posse pacífica que é a posse que esta sendo exercida sem qualquer manifestação do proprietário do referido bem. O terceiro requisito é a posse contínua e duradoura, que seria a posse que não ocorreu, em regra, nenhum intervalo ou interrupção, cumprindo o lapso temporal estabelecido em lei. O próximo requisito é a posse justa que seria a posse usucapível que não apresenta vício objetivo, ou seja, aquela posse que foi adquirida sem violência, clandestinidade ou precariedade.¹⁷

1.2 O registro como modo de adquirir propriedade imóvel no direito brasileiro

A propriedade é um produto escasso e indispensável para a sobrevivência da sociedade, e possui uma função diante a comunidade, tendo o seu titular um limite para os seus interesses, não podendo lesionar os interesses da coletividade.

Deve-se entender, a evolução do modelo proprietário, onde a propriedade deixa de ser uma relação entre uma pessoa e uma coisa passando a ser uma relação de pessoa com pessoa sendo vinculadas por um objeto determinado. Nasce desse novo modelo estudos dos direitos de propriedade como instituição. Todavia com esse novo formato, o Estado é indispensável para assegurar as relações de propriedade.¹⁸

Uma instituição é a junção de regras, normas, formas de comportamentos que são destinados a regulamentação de determinada situação social. E aplicando no direito de propriedade deve-se ver essa instituição como aquela que garante aos indivíduos o alcance dos privilégios sobre determinado bem, definindo-os e delimitando-os.¹⁹

A propriedade necessita de uma regulamentação, mesmo que mínima do estado, para que possa ser socialmente justa. Pois o Estado é o único capaz de colocar regras

¹⁶ TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil*: volume único. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 934.

¹⁷ *Ibidem*, p. 934.

¹⁸ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. O Registro de Direitos diante da Crise imobiliária Global, *Rev. Direito imobiliário*, São Paulo: RT, v.77, p. 225 – 249, jul./ dez, 2014

¹⁹ *Ibidem*, p. 225 -249.

coercitivas e de concentrar dados relativos a propriedade, levando a diminuição das incertezas que possam existir.²⁰

Por fim, entende-se que o estado tem o papel de garantir a segurança dos negócios jurídicos, evitando a existência de informações errôneas. Com isso, o mercado deve possuir um organismo estatal eficiente, que tenha informações completas dos direitos reais e dando ao Estado a possibilidade de atuar coercitivamente. Funcionando dessa maneira, o mercado será competitivo, possibilitando o desenvolvimento da sociedade de maneira geral por meio dos ganhos sociais que aumentarão.²¹

No Brasil esse organismo que regula as situações dos imóveis existentes em nosso território são os Ofícios de Imóveis. São neles, que os registros públicos devem ser obrigatoriamente registrados, para que então as transmissões da propriedade dos bens tenham eficácia. Dessa maneira é possível saber a quem pertence aquele imóvel.²²

É no Cartório de Registro de Imóveis que ao registrar o título aquisitivo que é efetivada a transferência da propriedade *inter vivos*, ou seja, o registro do título no cartório correspondente ao local da propriedade que encontra-se o bem imóvel é o que chamamos de modo aquisitivo, por meio desse modo aquisitivo que a transferência do domínio torna-se completa e efetiva.²³

Esse registro do título aquisitivo é denominado de registro imobiliário. Antes do registro imobiliário existe apenas um contrato entre as partes envolvidas que tem o interesse de transmitir a propriedade de um bem de uma das partes para a outra. Essa relação jurídica de poder transferir o domínio de um certo bem para outrem é a demonstração que o proprietário tem o direito de dispor de seu bem, garantindo a circulação jurídica dele gerando a função econômica. E é por meio do contrato que o ordenamento jurídico brasileiro garante a possibilidade desse direito de dispor e oferece a segurança para essa transmissão.

²⁰ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. O Registro de Direitos diante da Crise imobiliária Global, *Rev. Direito imobiliário*, São Paulo: RT, v.77, p. 225 – 249, jul./ dez, 2014.

²¹ *Ibidem*, p. 225 – 249.

²² GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 158.

²³ *Ibidem*, p. 158.

Sem o registro do título existe apenas uma relação entre as partes que fizeram o acordo, relação qual não tem efeito *erga omnes* pelo fato de não ter sido registrada, não dando assim publicidade ao ato constituído entre as partes. O acordo firmado entre partes só tem efeito contra todos da sociedade no momento que se dá publicidade, que ocorre com o registro imobiliário, pois a partir do registro é possível que qualquer um da sociedade tenha acesso a informação desse contrato, que em suma é a transferência de domínio.²⁴

O título e o modo aquisitivo no modo de aquisição registro, diferentemente dos outros modos de aquisição existentes no direito brasileiro, que são muito difíceis de serem percebidos separadamente, possuem autonomia e finalidade distintas. Contudo são estritamente ligados e se complementam. O título é o início da transmissão da propriedade, onde a vontade de transferir o domínio nasce. Já o modo finaliza e da eficácia na obrigação existente no título.²⁵

Para transferir a propriedade de um bem imóvel é necessário registrar o título aquisitivo hábil. Todos os títulos, gratuitos ou onerosos, estão sujeitos ao registro para terem a sua eficácia plena. É preciso registrar os seguintes títulos : compra e venda; troca ou permuta; dação em pagamento; transação em que entre imóvel estranho ao litígio e a doação.²⁶

É importante ressaltar que o registro em nosso ordenamento jurídico não possuem presunção absoluta de propriedade. O sistema registral existente em nosso país possuem duas características que demonstram o porque não existir essa presunção, como existe por exemplo no sistema germânico. A primeira característica é que o modo vincula-se ao título, com isso a eficácia do registro está ligada a validade do título, caso haja um vício no título aquisitivo ele a qualquer tempo poderá ser questionado afetando então o registro. A outra característica é a presunção relativa de domínio, em regra a pessoa que está registrada é a dona da propriedade, porém pode acontecer desse registro não condizer com a realidade. Nesses casos a pessoa que está sendo prejudica deverá contestar, como está no artigo 1.245²⁷

²⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil*, 5 Reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 302-303.

²⁵ *Ibidem*, p. 307.

²⁶ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 159.

²⁷ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.”

do Código Civil, por meio de ação própria, a invalidação do registro. Portanto a propriedade pertence a pessoa que o nome esta registrado até que provem o contrário.²⁸

No Direito Civil Pátrio o registro possui inúmeros atributos. É válido começar pela *constitutividade*, que seria a característica que encontra-se no artigo 1.245²⁹ do Código Civil, onde diz que é indispensável o registro do título para à aquisição *inter vivos* da propriedade, em outras palavras, o registro faz nascer domínio. Esse efeito pode ser considerado o mais básico que o registro imobiliário pode gerar. Deve-se lembrar que entre o período da existência do título aquisitivo até o seu registro, o domínio do bem continua sendo do alienante que somente será transmitido após o registro imobiliário. O registro não possui efeitos *ex tunc*, logo não retroage a data do contrato firmado entre as partes.³⁰

O segundo atributo do registro é a *prioridade ou preferência*, essa característica é a forma de proteger aquele que primeiro prenotar o título no Livro de Protocolo do Registro Imobiliário, pois pode ocorrer que exista sobre o mesmo imóvel vários títulos aquisitivos. A preferência dos adquirentes estará na ordem da apresentação do título no registro de imóveis e não na data de celebração do título. É inerente a esse principio a frase “O primeiro no tempo é que tem a prioridade no direito”.³¹

O princípio da *força probante* também encontra-se nos registros, é nesse atributo que está a presunção *juris tantum* da propriedade. Com essa característica pode-se dizer que o direito real sobre aquele bem é daquele que o nome encontra-se no registro e somente perderá esse direito se o prejudicado provar a falsidade aquele registro.³²

O atributo da *continuidade* é aquele que exige existência de uma coincidência entre o domínio atual com o domínio anterior para se manter a continuidade do registro, preservando assim a cadeia dominial. Não pode existir um registro isolado nem mesmo uma interrupção na cadeia registral. Deve existir uma conexão entre o outorgado do

²⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil*, 5 Reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 307- 308.

²⁹ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.”

³⁰ FARIAS, op. cit., p. 314-315.

³¹ FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil*, 5 Reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 315-316.

³² *Ibidem*, p. 317-321.

título e aquele que está com o domínio da propriedade, pois caso o título esteja com uma titularidade diferente da que encontra-se no cartório não poderá ocorrer a transmissão de propriedade, pelo fato de somente quem possui o direito de dispor o bem é o proprietário. Esse princípio assegurará a história de cada imóvel.³³

Pode-se dizer que a *publicidade* é a característica dos registros que estabelece a segurança jurídica da propriedade. É por ela que nasce a possibilidade de qualquer cidadão tomar conhecimento sobre um certo bem. Por meio da publicidade que o adquirente em potencial pode obter informações sobre o imóvel que encontra-se em negociação, podendo verificar se existe limitações sobre o bem e a idoneidade do título. Os credores, podem também, se certificarem a respeito do patrimônio do devedor e da possibilidade do bem como garantia. Dessa forma verifica-se que é pelo registro que se tem a publicidade, e a falta de registro afeta tanto as partes do contrato, pois é por meio dele que a eficácia do título se torna obrigacional, quanto os terceiros, pelo fato de não ser possível exigir o conhecimento daquilo que não se publica.³⁴

Já atributo *legalidade* é inerente ao oficial registrador que tem o poder de avaliar os títulos a serem publicados. Essa característica é que torna o título um documento dotado de segurança jurídica, levando a sociedade a crer no registro. Isso ocorre pelo fato do registrador poder verificar a veracidade do título a ser registrado, só podendo então ter o registro provido aqueles documentos que o seu texto compatibilize com a verdade.³⁵

O último atributo dos registros é a *especialidade*, esse princípio recai sobre as características do imóvel. Como o registro de um imóvel vai tratar de um direito certo ele deverá transcrever de forma clara os detalhes para que se possa identificar de forma autônoma esse bem. É necessário a individualização do imóvel, para que seja possível a sua identificação absoluta, por ser dessa maneira que será gerada a segurança jurídica. Esse princípio gera uma matrícula para cada imóvel, é nesse documento que estarão registrados as

³³FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil*, 5 Reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 321-324.

³⁴ *Ibidem*, p. 324-325.

³⁵ *Ibidem*, p. 325.

situações de fato e de direito desse bem, por exemplo será nesse documento que encontrarão a descrição da metragem do imóvel.³⁶

1.3 O registro de imóveis como instrumento de segurança jurídica da propriedade

O registro visa à publicidade da transmissão imobiliária e à presunção da propriedade. O conceito de publicidade traz consigo três elementos : a) aquilo que se quer dar conhecimento; b) os destinatário da informação; c) o meio a ser utilizado para que o conhecimento seja acessível aos destinatários. Com esses elementos chegamos a uma concepção ampla ou a um conceito mais restrito : o da publicidade jurídica.³⁷

Na concepção ampla, publicidade é uma atividade destinada a produzir cognoscibilidade, ou seja, a publicidade assegura um potencial conhecimento. A doutrina usa o termo cognoscibilidade e não conhecimento, pois o efetivo conhecimento vai depender da pessoa que tem vontade em conhecer aquilo que é dada publicidade. Logo vai depender da livre e espontânea vontade do particular de tomar conhecimento sobre aquele dado assunto objeto da publicidade, levando então ao conhecimento concreto e efetivo.³⁸

Na concepção estrita, a publicidade tem aptidão de produzir cognoscibilidade, onde é apresentado o fato que se publica e seus efeitos. O conceito estrito de publicidade é chamado de publicidade jurídica, o que se conhece na publicidade jurídica são os fatos jurídicos e sua finalidade na produção de efeitos jurídicos.³⁹

A doutrina majoritária entende que, a verdadeira publicidade se dá por meio de órgãos estatais especializados e regulados por lei, com finalidade a dar cognoscibilidade a toda população acerca de fatos, atos e negócios jurídicos, que seus efeitos legais refletem na esfera jurídica de terceiros. Esses órgãos são denominados registros.⁴⁰

De acordo com Loureiro é por meio dos registros que :

³⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil*, 5 Reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015., p. 329-332.

³⁷ *Ibidem*, p. 21- 22.

³⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil*, 5 Reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 22.

³⁹ *Ibidem*, p. 22.

⁴⁰ LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 4. ed. São Paulo: Método. 2013. p.23.

“[...] os direitos e situações jurídicas decorrentes dos fatos e atos jurídicos em sentido amplo, e que interessam a toda a sociedade, são tornados públicos e, desse forma, seus efeitos podem ser oponíveis em face de terceiros de boa-fé.”⁴¹

A doutrina diz que a única publicidade é a registral. A publicidade não registral não é uma verdadeira publicidade. O principal efeito da publicidade segundo Loureiro é: a impossibilidade de alguém escapar sob a desculpa de ignorar a existência do registro, pelo fato da publicidade ser um meio de cognoscibilidade, que possibilita que todos tenham o efetivo conhecimento de ato ou situação jurídica pelo simples exame da matrícula.⁴²

O direito registral imobiliário é uma parte dos registros públicos. Constitui um conjunto de normas e princípios que tem como fim regular os oficiais de registro de imóveis no tocante de suas funções e atividades, também regular o funcionamento e o organização dos registros de imóveis, que são encarregados de recepcionar notadamente os documentos e atos relativos aos direitos reais sobre bens imóveis ou aqueles direitos que os afetam, assim como as formas e resultados desses registros e os efeitos que deles resultam.⁴³

Os registros de imóveis tem como finalidade dar segurança a publicidade, assim como autenticidade eficácia e segurança aos atos e negócios jurídicos. Neles existem uma matrícula para cada imóvel, na matrícula encontra-se a história de cada imóvel. São por meio delas que os terceiros procuram ter conhecimento sobre todos os atos e fatos oponíveis a aquele imóvel.

Pode-se dizer então que razão da existência do direito registral é diminuir o risco dos adquirentes de imóveis e daqueles que tem direitos relativos a eles, por meio dessa segurança jurídica existente no tráfego imobiliário.

Chega-se a conclusão de que a publicidade registral possui um importância evidente e incontestável na transferência, limitação e na afetação da propriedade imobiliária.

⁴¹*Ibidem*, p. 23.

⁴²LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 4. ed. São Paulo: Método. 2013 p. 25.

⁴³*Ibidem*, p. 26.

Não deve-se dizer que a concentração dos atos da matrícula é um assunto totalmente inovador, isso se dá pois a Lei dos Registros Públicos em seu artigo 168 já trouxe que certos assuntos deveriam ser averbados na matrícula dos imóveis. O que o artigo 54⁴⁴ da lei 13.097/2015 traz de novidade para o ordenamento jurídico são os efeitos substantivos, que antes não eram regularizados em lei. Ele prevê efeitos sob a falta da inscrição de alguns títulos na matrícula do respectivos imóvel.⁴⁵

A concentração na matrícula pretende garantir os direitos a terceiros de boa-fé que adquirirem ou receberem em garantia direitos reais sobre o imóvel, até mesmo para fins de evicção. O que se pretende com essa diligência é buscar maior agilidade e segurança para o setor. Os atos averbados na matrícula agora serão os únicos que poderão ser oponíveis diante de negócios constitutivos, de transferência ou modificativos de direitos reais sobre o imóvel.

Entende-se que por consequência haverá diminuição dos custos das transações e contribuirá para a diminuição de litígios que envolva imóveis. Os custos irão diminuir pois o adquirente só precisará consultar a matrícula do imóvel para tomar

⁴⁴ Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

- I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;
- II- averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;
- III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e
- V - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

⁴⁵ ANDRIGHI, Nancy; DIP, Ricardo, Apontamento acerca dos registros públicos – Lei n 13.097/2015. Disponível em : < http://www.trib.org.br/imagens/banco/files/20150327_artigo_nancy_desembargador.pdf >

conhecimento de quais atos e fatos estão oponíveis a ele, sendo dispensável a emissão de outras certidões que desrespeitam a propriedade.

O que ocorre hoje em dia é que muitas informações relevantes sobre a propriedade não estão no registro imobiliário, constando apenas em cadastros⁴⁶ de alguns órgãos governamentais, demandando mais tempo e elevando o preço para ter conhecimento da real situação do imóvel.

O acesso rápido a essas informações concentradas no registro do imóvel, e a veracidade dos fatos ali constados são fatores que fortalecem a economia. A celeridade de se obter essas informações esta ligada aos dados ali existente que são necessários aos negócios jurídicos, sendo que esses são os principais pilares do mercado.⁴⁷

A concentração da matrícula seria um dos jeitos mais eficaz para melhorar o mercado imobiliário. Trata-se de reunir no ato da matrícula do imóvel o maior número de informações sobre ele. Na matrícula desse imóvel estará registrado todas as informações desde a data de sua criação até a data de consulta.⁴⁸

Um sistema registral eficiente traz maior segurança jurídica ao adquirente de imóvel e ao credor que busca garantia para a realização do empréstimo. O adquirente estará seguro quando ninguém puder opor seu direito por conta de relações anteriores ao seu

⁴⁶ Segundo Vicente Amadei, o cadastro tem multiplicidade de fins, fiscais, político-sociais, ambientais, técnicos e urbanísticos. O registro imobiliário tem um fim jurídico; a publicidade de situação jurídico-real dos imóveis é seu fim primeiro, e seu fim remoto é a segurança jurídica imobiliária estática e dinâmica. Com isso, verificamos o cadastro com caráter físico-administrativo e o registro com caráter jurídico-civil, o que indica que cadastro e registro são coisas diferentes, mas interligadas. O problema é saber em que medida devem estar correlacionados, ou seja, o drama é saber como fazer essa interligação e em que medida deve ser feita essa interrelação. São coisas distintas, com objetivos próprios, que não devem ser misturadas, mas, ao mesmo tempo, devem ser correlacionadas (AMADEI, Vicente de Abreu. Urbanismo, registro imobiliário e cadastro. 19 maio 2007. Palestra proferida no XII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo. In: INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). Educartório- educação continuada de cartórios. Disponível em: <http://www.irib.org.br/EducartorioSP_VicenteAmadei.asp>).

⁴⁷ GIUSTINA, Bianca. O registro de imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário. *Rev. Direito imobiliário*. v.69, São Paulo. p.224- 226, 2011.

⁴⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 4. ed. São Paulo: Método. 2013. p. 23.

adquirimento do imóvel, mas para que isso ocorra ele deverá saber que contra esse imóvel que pretende adquirir, não tem nenhum ato que pode ser oponível no futuro pois se tiver ele correrá o risco de ser perturbado por essas questões. De forma semelhante, quem dá um crédito com um imóvel de garantia necessita da validade e da eficácia dessa garantia.

Com o aditamento da lei 13.097/2015, o adquirente só poderá ser perturbado após adquirir um imóvel pelos atos e fatos que contem na matrícula do imóvel no momento de sua aquisição, ou seja, no momento da compra e venda se aquele imóvel estiver averbado alguma oposição o comprador tem o total conhecimento sobre aquela oposição é esta ciente que corre o risco de algum litígio futuro. Da mesma forma ocorre com quem emprestou um crédito que tem como garantia um imóvel, para que essa garantia seja válida e eficaz ele precisará registrar na matrícula do imóvel esse gravame, pois caso não registre não poderá cobra-lo como garantia caso haja inadimplência do devedor.

Pode-se ressaltar que o artigo 54⁴⁹ da lei 13.097/2015, tem o papel de fortalecer o papel do registro imobiliário para a vida do cidadão. Fazemos essa afirmação pelo fato de que a concentração dos atos na matrícula dos imóveis torna possível a existência de

⁴⁹ Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

- I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;
- II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;
- III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e
- V - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

uma fonte única tornando o conhecimento efetivo de terceiros, sem a apreensão de estar ignorando obstáculos que possam estar ocultos para o conhecimento geral.

O que acontece hoje é que a possibilidade de diversas fontes de conhecimento e situações acerca do imóvel gera uma forma que se tem para escapar da confiança do que está ali averbado no registro, podendo levar a existência de riscos para o terceiro, adquirente ou credor, e também para o sistema registral.

Essas diversas fontes de conhecimento, leva a destituir a legitimidade e confiança nos registros de imóveis. Tornando esse setor do mercado desprestigiado. Isso ocorre porque se espera que nos registros não tenha nada com a possibilidade de ser falso, nem ter nada ausente e também nada contraditório.

Pode-se observar que os direitos de propriedade enquanto uma instituição devem ter como fim o funcionamento da sociedade, devendo buscar mecanismos que o levem a atingir o maior número de pessoas. Uma vez bem estruturado e voltado para as aplicações institucionais, o direito de propriedade se tornar acessível a um maior número de cidadãos.⁵⁰

A concentração dos atos na matrícula dos imóveis é a base fundamental para a segurança jurídica das propriedades, e é capaz de sanar eventuais controvérsias de terceiros que pretendem discutir a titularidade do bem.

A função principal dessas instituições é proteger os direitos de propriedade e reduzir controvérsias de informações entre as partes que realizam um negócio jurídico. A partir dessas informações verá se existe ou não incertezas no possível negócio jurídico.⁵¹

Para diminuir essa desconformidade necessita o surgimento de instituições que disponibilizem, aos eventuais interessados a realizar um negócio jurídico, informações relevantes sobre o imóvel, sendo essas informações essências para a concretização do eventual negócio entre as partes.

⁵⁰ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. O Registro de Direitos diante da Crise imobiliária Global, *Rev. Direito Imobiliário*, São Paulo: RT, v.77, p. 225 – 249, jul./ dez, 2014

⁵¹ *Ibidem*, p. 225-249.

Somente dessa maneira as partes terão, de maneira párea, informações corretas e completas a respeito do direito real que será objeto da negociação imobiliária.

Esse caráter informativo completo impede que uma das partes tenha menos informações a respeito do imóvel que a outra, existindo uma assimetria informativa. Isso ocorre quando no negócio pode-se reconhecer que uma das partes possuía mais informações que a outra. Essa disparidade de informações pode levar que a parte que tenha mais conhecimento tire proveito da outra parte, podendo até agir de má-fé.

Uma forma para uma possível diminuição da assimetria, seria diante de instituição que possa mostrar a situação jurídica dos direitos de propriedade, podendo os riscos serem efetivamente analisados, principalmente para quem pretende adquirir o imóvel, desse modo o mercado torna-se eficiente e seguro juridicamente.

Em nosso país já existem instituições que organizam os registros imobiliários. E com o advento da lei 13.097/2015 haverá mudança em seus sistemas para que se consiga atender as necessidades desse modelo de aquisição de propriedade. Essas mudanças são necessárias pois o registro imobiliário tem que dar proteção e seguranças aos direitos de propriedade.

Conclui-se que com o aditamento da lei 13.097/2015, as relações jurídicas privadas vão ser portadoras de uma segurança que antes estava em falta, pelo fato das inúmeras fontes que existiam para tomar conhecimento a respeito dos imóveis. Essa lei vem ajudar a fortalecer o mercado imobiliário, e assegurar as relações, pois terá somente uma fonte portadora das informações oriundas daquele imóvel, gerando celeridade e seguranças nas relações jurídicas privadas.

2 A CONCETRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Este capítulo falará da concentração dos atos nas matrículas dos imóveis e sua relação com os dispositivos jurídicos encontrados na Constituição Federal, Código Civil e Lei dos Registros Públicos.

2.1 A concentração dos atos na matrícula do imóvel e a Constituição Federal de 1988

Considera-se o direito subjetivo de propriedade o direito subjetivo patrimonial mais amplo que possa existir. É o direito real por excelência. A propriedade é um direito fundamental encontrada explicitamente no caput do artigo 5º da Constituição Federal⁵², juntamente com os valores da vida, liberdade, igualdade e segurança.⁵³

Ao reconhecer a propriedade como direito humano faz-se uma ligação a sua função de proteção pessoal do titular. Na propriedade existe uma função individual garantidora da autonomia privada do ser e o desenvolvimento de sua personalidade, pelo fato dos direitos reais serem concedidos a uma pessoa para que ela exerça vantagens sobre a coisa.⁵⁴

A propriedade é considerada uma extensão de cada ser que a possua. Cada proprietário demonstra sua personalidade por meio de seus bens, e com isso o indivíduo cria uma identidade entre os seres humanos. Como a personalidade do indivíduo está expressa no objeto que ela possui, a propriedade torna-se a ampliação da personalidade de um ser.⁵⁵

Com a tutela da inviolabilidade do direito de propriedade encontrada no caput do artigo 5º da Constituição Federal, o inciso XXII⁵⁶ do mesmo dispositivo vem para

⁵² Art. 5º da Constituição Federal: Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes

⁵³ FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil*, 5 Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 323.

⁵⁴ *Ibidem*, p. 232.

⁵⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil*, 5 Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 232.

⁵⁶ Art. 5º inciso XXII - é garantido o direito de propriedade;

reforçar trazendo explicitamente que “é garantido o direito de propriedade”. Deve-se entender que o direito a propriedade possui efeito erga omnes, pelo fato que o proprietário ao exercer o seu poder sobre a sua propriedade só terá o exercício pleno de seu direito se houver a colaboração da sociedade.⁵⁷

A propriedade também é uma garantia institucional, onde prevê a proteção da liberdade, privacidade, integridade psíquica por exemplo. Proporciona, então, a segurança de bens jurídicos, quais são vitais para que haja a preservação de valores que são essenciais na ordem jurídica.⁵⁸

A propriedade traz uma noção de obrigação e compromisso e qualquer intervenção que não seja razoável no direito de propriedade representa violação de liberdade e privacidade da pessoa que é tida como seu titular. O direito civil é o direito das pessoas e pode-se dizer que a propriedade, o patrimônio e os bens são ferramentas para uma vida com dignidade.⁵⁹

A Constituição Federal não apenas traz a garantia ao direito de propriedade, em seu artigo 5º inciso XXIII⁶⁰ e artigo 170 inciso III⁶¹ estabelece também que a propriedade atenderá a sua função social.⁶²

Utiliza-se jargão função social para expressar a finalidade de um modelo jurídico, o modo como deve ser efetuado o papel de determinado ordenamento jurídico. A função social seria exemplificado na seguinte pergunta “Para que serve?”. É um princípio presente em todo direito subjetivo.⁶³

⁵⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil*, 5 Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 232.

⁵⁸ *Ibidem*, p. 234.

⁵⁹ *Ibidem*, p. 233-235.

⁶⁰ Art. 5º inciso XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

⁶¹ Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:
III - função social da propriedade;

⁶² GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21. ed. Rio de Janeiro: forense, 2012. p. 119.

⁶³ FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil*, 5 Reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 255.

No começo do capitalismo o que importava era apenas o apoderamento de bens, sem a preocupação com a coletividade. Era incentivado a maior produtividade e lucro individual. Somente um tempo depois com a mudança do modelo capital que começa a existir a importância da divisão social dos benefícios.

A Constituição brasileira de 1988 traz uma maior preocupação com a dignidade da pessoa humana e o princípio de solidariedade, valorizando então os direitos de personalidade e consequentemente as relações patrimoniais. Nesta Constituição o indivíduo passa a ser solidário encontrando no direito do outro a sua limitação de atuação.⁶⁴

Por tanto a função social da propriedade é um princípio que atua em todo sistema de direito privado, buscando um equilíbrio entre o que é privado e o bem estar da sociedade. É a vinculação social, que estabelece limitações no direito do proprietário.⁶⁵

O artigo 54 da lei 13.097/2015, conhecido como concentração dos atos na matrícula imobiliárias ou princípio da concentração na matrícula imobiliária, fortalece a garantia fundamental do direito a propriedade trazida pelo artigo 5º inciso XXII da Constituição Federal.⁶⁶

Esse artigo ocasiona mudanças em nosso sistema registral, criando a concentração de dados nas matrículas imobiliárias. Todos os registros e averbações provenientes de atos jurídicos que tenham como modificar direitos sobre imóveis deverão estar cadastrados na matrícula do respectivo imóvel.⁶⁷

Uma das maiores mudanças que esse artigo traz é em relação a evicção. Só poderá utilizar esse instituto aqueles que registrarem ou averbarem na matrícula do imóvel os atos jurídicos que posteriormente possam modificar direitos sobre o imóvel. Ou seja, com essa mudança nasce uma segurança tanto para o terceiro de boa-fé que irá adquirir o imóvel

⁶⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil*, 5 Reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 255.

⁶⁵ MENDES, Gilmar Ferreira. *Curso de direito constitucional*. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

⁶⁶ FARIAS, op. cit., p. 309-310.

⁶⁷ Ibidem, p. 310-311.

quanto para o detentor de um direito que queira ter como garantia esse imóvel, caso posteriormente seja necessário.⁶⁸

O terceiro de boa-fé está assegurado pois ao comprar um determinado bem terá a certeza de todos os direitos de terceiros existentes que possam futuramente recair sobre o imóvel, tendo então o poder de escolher assumir o risco ou não de adquirir esse determinado bem. E caso adquira essa bem estará ciente do possível processo de evicção que possa futuramente ocorrer. Em contrapartida, não existindo nenhum ato jurídico registrado ou averbado na matrícula o terceiro de boa-fé está seguro que ninguém oportunamente irá perturba-lo alegando ser detentor de direito sobre aquele bem imóvel. Ou seja, o artigo 54 da lei 13.097/2007 minimiza a possibilidade da ocorrência de uma ação pauliana contra o adquirente de boa-fé, pois o que não estiver na matrícula do imóvel não o atingirá.⁶⁹

Já para o detentor de direito proveniente de atos jurídicos, o artigo já citado também trará segurança pois ele poderá registrar ou averbar esse direito que possuem no imóvel que deseja que seja sua garantia, caso seja necessário.⁷⁰

Também trará facilidade para o comprador de um imóvel que não necessitará mais ir em todos os órgãos em busca de certidões de ações que estejam correndo em desfavor do atual dono do bem, será só necessário a matrícula do imóvel que estará constando os atos que recaem sobre o determinada propriedade, com isso será economizado tempo do futuro comprar e dinheiro pois só necessitará de uma única certidão.⁷¹

Pode-se dizer que o artigo 54 da lei 13.097/2015 veio reforçar, infraconstitucionalmente, a garantia fundamental do direito a propriedade, que está esboçada no artigo 5º inciso XXII da Constituição Federal. Ocasionalmente maior segurança na compra e venda, reduzindo custos e valorizando a eficiência desse instituto. Essa nova função beneficia o reconhecimento de titularidade compatibilizando com a liberdade de quem aliena, a

⁶⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil*, 5 Reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 310-312.

⁶⁹ *Ibidem*, p. 309-310.

⁷⁰ *Ibidem*, p. 309-312.

⁷¹ *Ibidem*, p. 309-312.

segurança de quem adquire e a confiança da sociedade que indiretamente é atingida por essa relação.⁷²

O registro imobiliário por meio da publicidade registral executa de maneira plena a segurança jurídica e transmite ao proprietário e a comunidade não proprietária confiança em um direito de propriedade.⁷³

Existe no direito de propriedade uma função social registral, por meio qual busca-se resguardar juridicamente a propriedade privada. É por meio do registro imobiliário que se define e se assegura o direito de propriedade. Sendo eficiente o sistema registral ele dará maior liberdade civil, gerará bem-estar social e atrairá recursos, é por meio da eficiência desses sistema que haverá crescimento econômico e circulação de riquezas, tudo respaldado no pilar do princípio da segurança jurídica que dará mais segurança para a população efetuar transações nesse ramo.⁷⁴

A função social registral tem como seu principal objetivo democratizar o acesso à propriedade. Sendo o acesso a essas informações verdadeiro, eficaz e estável, alcançando a população da forma mais efetiva, dessa maneira fará com que as inseguranças e incertezas nas transações imobiliárias sejam afastadas, gerando uma distribuição de riquezas entre a sociedade e formando o mercado imobiliário mais forte e seguro.⁷⁵

É por meio do sistema de registro imobiliário, que se demonstra as verdades sobre determinado imóvel e seu proprietário, proporcionando a sociedade um bem-estar individual e social.⁷⁶

2.2 A Concentração dos atos na matrícula do imóvel e o Código Civil

No direito existe uma construção jurídica na qual as normas estão dispostas em grau de hierarquia. Esse sistema é formado por conjunto de normas, onde umas serão superiores e outras serão inferiores, é um sistema que as normas jurídicas não se encontram

⁷²FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil*, 5 Reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. p. 309-312.

⁷³*Ibidem*, p. 312-313.

⁷⁴ *Ibidem*. p. 313.

⁷⁵ *Ibidem*, p.314.

⁷⁶ *Ibidem*, p. 314.

situadas no mesmo plano. Essa construção jurídica é conhecida como teoria do escalonamento das normas jurídicas, onde encontra-se no topo a norma superior, e acima desta norma não existe nenhuma outra. E sequentemente encontraram-se as normas inferiores, sendo que a norma mais inferior estará situada na base, formando então uma pirâmide.⁷⁷

No ordenamento jurídico brasileiro a norma que está situada no topo da pirâmide é a Constituição Federal. É essa norma que deverá sempre ser seguida, sendo o norte de todo direito brasileiro. É por meio da Constituição que as outras normas são validadas, podendo saber se elas podem ser seguidas ou não. As normas inferiores, então não podem ir contra o que a Constituição Federal aborda, pois se elas forem contrárias a Constituição, elas são consideradas inconstitucionais.

Com isso, temos a Constituição como norma suprema e abaixo dela leis complementares, leis ordinárias, medidas provisórias, leis delegadas e resoluções.

Dessa maneira, além da Constituição encontramos normas que disciplinam sobre os registros imobiliários dentro do Código Civil, que é uma lei ordinária. Sendo assim, o que o Código Civil aborda vai ao encontro com o que a Constituição Federal traz.

O Código Civil de 2002, trouxe ao ordenamento jurídico uma maior importância aos registros públicos, validando princípios registrários, e dessa forma legitimando a importância do Registro de Imóveis no Brasil.⁷⁸

No artigo 1.227 do Código Civil⁷⁹, o legislador foi expresso ao afirmar que “os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245-1.247), salvo nos casos expressos neste Código”. O legislador com o intuito de reforçar a

⁷⁷ Kelsen, Hans. *Teoria Pura do Direito*, 2. ed. São Paulo: Ensino Superior, 1987. p.240.

⁷⁸ TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; Paiva, João Pedro Lamana. *Novo Direito Imobiliário e Registral*. São Paulo: Quartier Latin, 2008. p. 231.

⁷⁹ Art. 1.227 - os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245-1.247), salvo nos casos expressos neste Código.

importância do registro imobiliário, torna-se redundante ao inserir o artigo 1.245 caput⁸⁰ e parágrafo 1º⁸¹, que tratam substancialmente da mesma matéria do artigo 1.227.⁸²

O registro de imóveis começou a ter, para o direito brasileiro, uma função primordial quando foi criado o Código Civil. Isso ocorreu pois, quase todas as relações de patrimônio que envolvam imóveis começaram a ser controladas pelo registro imobiliário, onde criou-se e aperfeiçoou-se o cadastro de propriedade.⁸³

Pelo fato do Registro Imobiliário ser indispensável para o mundo dos negócios exige-se que ele seja fidedigno com a realidade, transparecendo segurança e confiabilidade. Essas duas características são as bases que sustentam o Registro Imobiliário e sem elas as negociações imobiliárias estariam vulneráveis, estando sujeitos a prejuízos, fraudes e danos irreparáveis aqueles que negociam. Dessa forma, a segurança e confiabilidade existentes no registro estabilizam as relações negociais existentes nessa área.⁸⁴

Sabe-se que o registro não é a única forma de adquirir propriedade imobiliária, pois o Código Civil traz que é possível a aquisição por acessão, usucapião, desapropriação e por direito hereditário, entretanto, nesses outros casos de aquisição é indispensável o ingresso ao Registro de Imóveis para dar continuidade registrária e eficácia contra todos, contudo esse ato somente tem efeito declaratório.⁸⁵

O registro imobiliário tem grande importância no Brasil, e desde sua criação vem sofrendo muitas mudanças. Mudanças que refletem em uma evolução significativa para a área. A concentração dos atos na matrícula imobiliária é mais uma mudança no registro imobiliário, que vem propiciar mais segurança jurídica nos negócios imobiliários.

⁸⁰ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

⁸¹ Art. 1.245 § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

⁸² TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; Paiva, João Pedro Lamana (coord.). *Novo Direito Imobiliário e Registral*. São Paulo: Quartier Latin, 2008. p. 231.

⁸³ *Ibidem*, p. 231.

⁸⁴ *Ibidem*, p. 232.

⁸⁵ *Ibidem*, p. 233.

O código civil, em seus artigos supracitados, vem afirmar a importância do registro nas relações jurídicas, sempre levando em consideração os princípios norteadores do registro imobiliário.

Pode-se observar no artigo 1.245 § 1º a existência do princípio da continuidade. Esse princípio diz respeito a cadeia de titulares já existentes na matrícula do imóvel. Consta na matrícula desde o primeiro titular do imóvel até o atual titular, e só ocorrerá a transferência de titularidade quando for registrado o título translativo de direito. Antes do registro desse título não terá a transferência de titularidade, pois o oficial registral não pode de ofício praticar atos que de alguma maneira possam onerar a parte interessada.⁸⁶

Essa proibição de praticar atos de ofício também é um princípio no direito registral. Seria o princípio da instância ou solicitação. É entendido por esse princípio que qualquer ato registrário que pretende ser praticado deverá ser requerido pela parte interessada, pois é vetado que o oficial registrador faça-o de ofício pois pode prejudicar qualquer parte interessada.⁸⁷

Tanto o artigo 1.227⁸⁸ quanto o artigo 1.245 do código civil, constam o princípio da publicidade. Esse princípio é de extrema relevância para o direito imobiliário pois é por meio da publicidade que se tem conhecimento sobre as características de um determinado imóvel, como por exemplo, sua titularidade, atos jurídicos que recaem sobre ele, delimitação entre outros. A publicidade é que dá ao registro imobiliário o efeito erga omnes. Pode-se dizer que a publicidade é a alma dos registros públicos.⁸⁹

Juntamente com o princípio da publicidade vem o princípio da fé-pública, esse princípio traz a presunção de veracidade dos atos. Os atos constantes na matrículas dos imóveis só possuem presunção de veracidade pois foram praticados ou presenciados pelo

⁸⁶ TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; Paiva, João Pedro Lamana (coord.). *Novo Direito Imobiliário e Registral*. São Paulo: Quartier Latin, 2008. p. 236-237.

⁸⁷ Ibidem, p. 238.

⁸⁸ Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

⁸⁹ TUTIKIAN, op. cit., p. 240.

oficial registrador, que no exercício de sua função é dotado de fé-pública, dando aos atos por ele praticados o seu aval de veracidade.⁹⁰

Analisando os princípios registrários e os dois artigos acima já citados, conclui-se que todos, direta ou indiretamente, carregam em si o princípio da segurança jurídica. Princípio qual é norteador dos registros públicos. O oficial registral ao analisar todos os princípios e ao registrar ou averbar um ato na matrícula de um imóvel deverá sempre prezar pela segurança jurídica.⁹¹

Nos últimos anos observou-se um descompasso temporal entre o sistema imobiliário-registral e as normas tanto de direito civil quanto de direito registrário. Descompasso esse que chega a atingir até mesmo o código de processo civil. Isso porque, por um lado observamos um incremento de atos processuais bem como de novas modalidades de intervenção na propriedade privada que resultam no enfraquecimento da presunção de veracidade dos registros. Dessa forma ao longo principalmente dos últimos 20 anos pode ser observado que a realidade registral muitas das vezes não reflete quer a realidade processual quer a social. Tal fenômeno é observado no Brasil e no exterior, que levou a se reconhecer a necessidade de que os atos de registro fossem dotados de maior fidelidade, conseguindo-se dessa maneira, uma maior segurança jurídica bem como uma maior segurança no tráfego jurídico negocial.⁹²

A necessidade dessas alterações fez-se senti em primeiro lugar na doutrina posteriormente na jurisprudência para só então se idealizar uma reforma legislativa de maneira a atingir os principais objetivos de todo sistema-imobiliário brasileiro. Prova disso

⁹⁰ TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; Paiva, João Pedro Lamana (coord.). *Novo Direito Imobiliário e Registral*. São Paulo: Quartier Latin, 2008. p. 236-237.

⁹¹ *Ibidem*, p. 242-243.

⁹² MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando. *Fundamentación del derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal*. Cizur Menor: Thompson/ Civitas, 2011.

são os trabalhos doutrinários dos últimos 10 anos⁹³, decisões de tribunais estaduais⁹⁴ e a recente edição da lei 13.097/2015.

Com a edição da lei 13.097/2015 inquestionavelmente é necessária uma nova tarefa interpretativa quer dos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil bem como da lei de registros públicos. Para o Código Civil deve haver um elastecimento da forma de se entender a parte final do artigo 1.227 quando amplia os casos de exceção das formas e requisitos de transmissibilidade dos direitos reais, tendo em vista que pela nova legislação os negócios jurídicos, perfeitos ou defeituosos, geram uma presunção absoluta frente a terceiros caso a realidade extra registrária não esteja em concordância com os livros de registros. De igual maneira deve haver o novo entendimento acerca do parágrafo 2º do artigo 1.245 e do caput do artigo 1.247⁹⁵ ambos do código civil. Por um lado a decretação de invalidade do registro e o seu consequente cancelamento só será possível caso o motivo obstativo do ato translativo de propriedade ou de outro direito real esteja perfeitamente delineado no registro imobiliário, dessa forma a dita “ação própria” a que se refere o parágrafo só poderá ser intentada pelo terceiro interessado caso, para preservação de seu direito, tenha o terceiro publicizado mediante o registro ou averbação obstativo do amplo tráfico jurídico negocial.⁹⁶

De igual forma as hipóteses previstas no artigo 1.247 do Código Civil, pelo qual o terceiro interessado poderá requerer a retificação ou a nulidade dos atos de registro que não exprimam a verdade, passa a ser muito mais estreitas, isso porque tais prerrogativas previstas no artigo passam a estar submetidas em primeiro lugar ao comando e as hipóteses do artigo 54 da lei 13.097/2015, por tanto a alegação de defeito dos negócios jurídicos só poderá ser intentada nos casos de que coadunem com as hipóteses da nova lei, que em boa hora veio

⁹³ PAIVA, João Pedro Lamana; ERPEN, Décio Antônio. O princípio da Concentração dos atos registrares na matrícula imobiliária. Disponível em: < <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/o-princ-iacute-pio-da-concentra-ccedil-atilde-o-dos-atos-registrares-na-matr-iacute-cula-imobili-aacute-ria>>.

⁹⁴ APC 2010.01.1.181994-4 TJDFT.

⁹⁵ Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

⁹⁶ MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando. *De la publicidad contractual a la titulación registral (El largo proceso hacia el registro de la propiedad)*. Cizur Menor: Thompson/ Civitas, 2008.

a restringir a possibilidade de tentativa de que qualquer suposta irregularidade possa atacar a realidade registraria.⁹⁷

Dessa forma, o advento da lei 13.097/2015 permite por um lado que se consiga reforçar a inatacabilidade dos registros e por outro reforçar a primitiva ideia de Clóvis Beviláqua⁹⁸ quando, ao justificar a necessidade de adoção do sistema registral do tipo germânico no código civil de 1916 o fez, unicamente, “abrandando seus efeitos” porém, abrandar efeitos não necessariamente significa ou tem relação direta com a proliferação de insegurança jurídica.⁹⁹

2.3 A concentração dos atos na matrícula dos imóveis e a lei dos Registros Públicos

No direito brasileiro vigente, considerá-se o registro de imóveis um registro real, ou seja, a inscrição faz referência ao objeto, que é o imóvel. Para fins de inscrição são considerados bens imóveis, o solo e tudo que nele está incorporado tanto artificialmente quanto naturalmente.¹⁰⁰

Contudo, o registro somente começou a ter o imóvel como base após a Lei 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos) entrar em vigor. Essa lei trouxe para o direito brasileiro a técnica do fôlio real. É por meio dessa nova técnica trazida pela Lei dos Registros Públicos que ocorrerá a publicidade jurídica dos direitos reais imobiliários e de alguns direitos de natureza pessoal que tiverem relação com determinado imóvel.¹⁰¹

⁹⁷ MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando. A função econômica do registro imobiliário. *Boletim do IRIB*, n. 312, p. 15-6, set./out. 2003.

⁹⁸ BEVILÁQUA, Clovis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil* volume 2. edição historia. Rio de Janeiro: editora rio, 1977, comentário ao artigo 594.

⁹⁹ MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando. Estado, propriedade, mercado, *Rev. critica de derecho inmobiliario*, vol. 708, p. 1497, 2008.

¹⁰⁰ LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 4. ed. São Paulo : Método. 2013. p. 283.

¹⁰¹ *Ibidem*, p. 284-285.

Antes de 1973, o registro de imóvel brasileiro usava o fólio pessoal, onde a inscrição do imóvel tinha como base a individualização dos titulares de direitos reais, e não o imóvel como é nos dias de hoje.¹⁰²

O fólio real não trata apenas das informações que se limitam a natureza física do imóvel, como as informações topográficas e geodésicas, nele constará informações de registro de direitos e não meramente registro administrativos. Com isso, sendo o registro de imóveis um registro real ele tem a finalidade tornar pública a propriedade e gravames reais que recaem sobre o bem imóvel, tanto imóveis rurais quanto imóveis urbanos.¹⁰³

Fólio real também é conhecido como matrícula. Cada matrícula é aberta pelo primeiro título que contém um direito real, e por conta da lei deve dar origem ao registro. No cartório de imóveis a matrícula de cada imóvel encontra-se no livro de registro geral, e no alto da cada folha desse livro será introduzido a matrícula do imóvel e constará: o número de ordem, data, descrição do imóvel, nome e qualificação do proprietário e número do registro anterior, e no restante do corpo da folha estará em ordem cronológica os registros e averbações dos atos relacionados ao imóvel que a matrícula se refere. Quando a primeira folha terminar deverá ser aberta uma folha subsequente que dará continuidade aos atos do determinado imóvel.¹⁰⁴

Cada imóvel deverá ter sua matrícula individualizada, e nela estará contida toda a mutação jurídica e legal do imóvel, são pelos dados constantes na matrícula que é possível dar a publicidade e o conhecimento necessário do conteúdo que os registros de imóveis trazem.¹⁰⁵

O modelo de organização registral trazido pela lei de registros públicos que passa a ordenar o Registro Imobiliário brasileiro pelos imóveis mostrou-se mais eficiente que

¹⁰² LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 4. ed. São Paulo : Método. 2013. p. 284-285.

¹⁰³ *Ibidem*, p. 285-286.

¹⁰⁴ *Ibidem*, p.286.

¹⁰⁵ *Ibidem*, p. 286.

o modelo anteriormente utilizado pois facilitou e simplificou a identificação dos imóveis, tornando mais prática a publicidade e conhecimento do conteúdo constante no fôlio real.¹⁰⁶

A Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/1973) trouxe com a matrícula a ideia de ser um cadastro do imóvel onde deverá se concentrar todos atos e direitos reais que são relacionados ao imóvel cadastrado.¹⁰⁷

Como a matrícula de cada imóvel é o seu cadastro no registro imobiliário todos os atos que o artigo 167¹⁰⁸ da lei 6.015/1973 traz, podendo ser relativos ao imóvel em si ou às partes que figurem deste direito, poderão ser registrados ou averbados na matrícula. E como traz o caput do artigo 169¹⁰⁹ da Lei de Registros Públicos esses atos enumerados no artigo 167 da mesma lei deverão ser efetuados no cartório da situação do imóvel, ou seja, no cartório que o imóvel é registrado.¹¹⁰

Em nosso cotidiano e legislação usa-se a palavra “registro” de uma forma geral, sendo utilizado para todos os atos que se dão entrada no registro de imóveis. Quando utiliza-se a expressão registro de forma geral estão sendo abrangidas as averbações. Mas quando se emprega a palavra registro em seu sentido estrito, como é encontrado no inciso I do artigo 167 da Lei de Registros Públicos, o sentido da palavra figura atos que constituem ou transmitem o direito real em si.¹¹¹

Já as averbações são atos que alteram as condições dos registros ou extingues seus efeitos, os atos que são averbados estão contidos no inciso II do artigo 167 da lei 6.015/73. Verifica-se, então, que atos registráveis e atos averbáveis não podem ser

¹⁰⁶ LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 4. ed. São Paulo : Método. 2013 p. 286-287.

¹⁰⁷ SERRA, Márcio Guerra. *Registro de imóveis I: parte geral*. São Paulo: Saraiva. 2013. p. 150.

¹⁰⁸ Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. I - o registro: (...) II - a averbação: (...).

¹⁰⁹ Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel

¹¹⁰ SERRA, Márcio Guerra. *Registro de imóveis I: parte geral*. São Paulo: Saraiva. 2013. p.153.

¹¹¹ Ibidem, p, 153.

utilizados como sinônimos pois simbolizam atos que suas finalidades não são completamente distintas.¹¹²

O registro imobiliário tem grande importância no Brasil, e por todos esses anos desde sua criação sofreu muitas mudanças, que foram evoluções significativas para a área. A lei 13.097/2015, especificamente o seu artigo 54¹¹³, que podemos dizer ser o mais relevante dos artigos que na lei tratam sobre direito registral (artigos 53 a 62), é mais uma mudança no registro imobiliário. Contudo, o artigo 54 da lei 13.097/2015 não muda a conduta do registro, sua finalidade é atuar diretamente nos efeitos substantivos.¹¹⁴

O artigo 54 da lei tratada em questão tem o seu principal ponto em um princípio já firmado em nosso ordenamento jurídico que é o da inoponibilidade dos atos jurídicos não inscritos perante os negócios constitutivos que transferem ou modificam direitos reais sobre imóveis.¹¹⁵

¹¹² SERRA, Márcio Guerra. *Registro de imóveis I*: parte geral. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 153.

¹¹³ Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias; II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil; III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

¹¹⁴ Registros públicos e notas: Conselho Nacional de Justiça: atos normativos apontados. Organizadores: Ricardos Henry Marques Dip, Sérgio Jacomino e Josué Modesto Passos. São Paulo: Quinta Editorial, 2015. p.16.

¹¹⁵ *Ibidem*. p. 16-17.

Pode-se dizer que esse artigo não traz a obrigatoriedade das inscrições, pois essa obrigatoriedade existe no artigo 169 da lei 6.015/1973, muito menos traz uma novidade na prática registral ou um novo princípio para o direito registral, esse artigo traz a repercussão na esfera processual ofensiva e defensiva transferida pela autenticidade registral.¹¹⁶

Ou seja, mesmo que de modo restrito, a novidade trazida pelo artigo 54 da lei 13.097/2015 é a declaração legal dos efeitos substantivos que derivam da falta de inscrição e certos títulos, que estão referidos no corpo do artigo, na respectiva matrícula do imóvel.¹¹⁷

No direito atual, a prática de inscrever penhoras, arrestos, sequestros e citações já ocorre. E essas inscrições ao passar do tempo mostraram-se ser vantajosas, principalmente quando se tratando da cognoscibilidade legal que o registro deve possuir, para dar conhecimento efetivo aquele que tem interesse, na economia de custos, esforço e tempo do interessado e na situação de terceiros, resguardando o interesse de credores e adquirentes. Com isso, a obrigatoriedade de novos títulos vêm afirmar uma boa prática já existente por vasto tempo em nosso direito.¹¹⁸

As informações contidas na matrícula do imóvel, que é a fonte de publicidade especializada, não deve ter concorrência com outros meios de publicidade, pois essa concorrência é a oportunidade de criar divergência entre as informações podendo gerar riscos a terceiro, tanto credor quanto adquirente, e ao sistema registral, ao enfraquecer a confiança registrária. Pressupõe-se que o que está inferido no registro é autêntico e nele não lhe falta nenhuma informação pois as informações a respeito do imóvel deve sempre ser inscritas em sua matrícula.¹¹⁹

Observa-se que os outros meios publicitários, entendidos como extrarregistrais, enfraquece a confiança das informações, podendo deslegitimar os registros imobiliários, logo o artigo 54 da lei 13.097/2015 tem o papel de fortificar a importância do

¹¹⁶ Registros públicos e notas: Conselho Nacional de Justiça: atos normativos apontados. Organizadores: Ricardos Henry Marques Dip, Sérgio Jacomino e Josué Modesto Passos. São Paulo: Quinta Editorial, 2015. p. 17-18.

¹¹⁷ *Ibidem*, p. 17-18.

¹¹⁸ *Ibidem*, p. 18-19.

¹¹⁹ *Ibidem*, p. 21.

registro imobiliário para a vida do cidadão, pois traz a obrigatoriedade da inscrição de certos títulos nas matrículas dos imóveis promovendo as reais informações acerca do bem em questão.¹²⁰

Diante o exposto, entende-se que a concentração dos atos na matrícula dos imóveis não é um instituto inovador trazido pelo legislador, mas sim os seus efeitos substantivos que serão gerados na esfera processual ostensiva ou defensiva provenientes da veracidade registral, que é a real novidade. Desta forma, a concentração dos atos na matrícula tem sua finalidade em dar segurança jurídica as negociações no âmbito imobiliário, assim como garantir direitos assegurados pelos imóveis buscando a efetividade e o fortalecimento dos institutos registrais e das informações que são repassadas por estes.

¹²⁰ Registros públicos e notas: Conselho Nacional de Justiça: atos normativos apontados. Organizadores: Ricardos Henry Marques Dip, Sérgio Jacomino e Josué Modesto Passos. São Paulo: Quinta Editorial, 2015. p. 19-21.

3. A concentração na matrícula e a tutela judicial dos direitos reais

Neste capítulo efetuar-se-á a análise da concentração dos atos na matrícula dos imóveis com as jurisprudências existentes no Superior Tribunal de Justiça, demonstrando a segurança jurídica dos atos registrados nas matrículas dos imóveis.

3.1 A tutela judicial favorável de direitos reais e a concentração dos atos na matrícula

3.1.1 Dados do Julgado

STJ. Quarta Turma. Recurso Especial 1.045.258 – MA (2008/0071046-8). Ministro Relator Marco Buzzi. Acórdão n. Data da Publicação: 25/11/2013. Recorrente: Antônio Carlos Bringel Machado e outro; Rosa Maria Melo Vasconcelos e outro. Recorrido: Braga Diniz Arquitetura, Engenharia, Indústria e Comércio LTDA.

RECURSOS ESPECIAIS – AÇÃO ORDINÁRIA DE NULIDADE DE REGISTROS IMOBILIÁRIOS - IMÓVEL PENHORADO E ARREMATADO EM EXECUÇÃO FINDA, SEM O REGISTRO DOS RESPECTIVOS ATOS - POSTERIOR PENHORA E ARREMATAÇÃO DO MESMO BEM EM OUTRO PROCESSO EXECUTIVO, COM AS CORRELATAS TRANSCRIÇÕES NO ASSENTAMENTO IMOBILIÁRIO - TRANSMISSÃO A TERCEIROS DE BOA-FÉ - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM NO SENTIDO DE HAVER FRAUDE A SEGUNDA ARREMATAÇÃO - MOTIVOS ELENCADOS PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS INIDÔNEOS - FRAUDE AFASTADA - PREVALÊNCIA DA SEGUNDA PENHORA E ARREMATAÇÃO POR ESTAREM DEVIDAMENTE

REGISTRADAS NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO - TRANSMISSÃO DO BEM A TERCEIROS DE BOA-FÉ - MANUTENÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO - RECURSOS ESPECIAIS PARCIALMENTE PROVIDOS.

Hipótese em que a ação ordinária é promovida pelo primeiro arrematante, a fim de reconhecer a nulidade da segunda arrematação e, por conseguinte, a invalidade da transmissão da propriedade a terceiros.

Sentença de procedência confirmada pelo Tribunal de origem, ao fundamento de que a segunda arrematação foi realizada em fraude, a considerar a discrepância das avaliações e valores de arrematação, bem como pelo fato de o bem não mais pertencer ao devedor comum, quando da segunda alienação judicial.

1. Quanto à alegada negativa de prestação jurisdicional, nos casos em que a arguição é genérica, não se conhece do recurso especial pela alegada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil. Incide, na hipótese, o óbice da Súmula 284/STF.

2. Os motivos elencados pelas instâncias ordinárias para sustentar a ocorrência de fraude são insubsistentes, razão pela qual esta deve ser afastada. Como é cediço, a boa-fé se presume, logo a má-fé deve ser devidamente evidenciada nos autos. Da análise da sentença e do acórdão impugnado não se encontram circunstâncias que possam assinalar a má-fé da segunda arrematante ou dos ora recorrentes, todos co-réus na presente ação.

2.1. Não se pode imputar como irregular a segunda arrematação, porque o descaso da primeira arrematante em não registrar a penhora, bem como a sua carta de arrematação possibilitou o processamento de posterior procedimento executivo sobre o mesmo bem, no qual foram observadas todas as cautelas registrais.

2.2. Sendo assim, é a segunda arrematante a legítima proprietária do bem, pois ela procedeu ao registro de sua carta de arrematação (expedida no dia 05.11.1998), na data de 15.12.1998, enquanto a primeira arrematante, possuindo semelhante documento desde o dia 30.01.1996, não efetuou o devido registro.

2.3. Portanto, os recorrentes, terceiros adquirentes de boa-fé, confiantes no registro imobiliário, não podem ser prejudicados por nulidade, ainda que eventual, ocorrida no anterior título aquisitivo de propriedade, mormente, quando a cadeia dominial se mostra hígida.

3. Da análise dos autos, forçosa é a conclusão de inexistir fraude, porquanto os motivos elencados pela Corte precedente para justificar a sua ocorrência são inidôneos. Muito pelo contrário, ressaí evidente que a segunda arrematante não detinha conhecimento sobre a primeira penhora e a arrematação promovida pela autora da ação, ora recorrida, porque tais atos não foram averbados na matrícula do imóvel.

4. Caberia à primeira arrematante ter no mínimo inscrito a penhora no registro imobiliário, a fim de que terceiros tomassem ciência da existência do ato constitutivo judicial. Ao se descuidar de sua obrigação, a

primeira arrematante, em verdade, dispensou a correspondente proteção legal, dando azo a que outro, legitimamente, penhorasse e arrematasse o aludido bem.

5. Penhora. Direito de prelação. Inaplicabilidade, ante a inexistência de concurso especial de credores. Na hipótese em análise, não se divisa a concomitância de execuções ao tempo da primeira penhora; mas, sim, a realização da segunda penhora após o pagamento do preço e do término da primeira ação executiva, razão pela qual não há como se invocar o direito de prelação para solucionar a controvérsia dos autos, sobretudo, por não constituir a penhora, de per si, direito de propriedade sobre a coisa penhorada, mas, apenas, preferência no recebimento do produto de sua expropriação, quando verificada a existência de execuções concomitantes sobre o mesmo bem, circunstância ausente na espécie.

6. A arrematação, como dito no art. 694, caput, do Código de Processo Civil, após a assinatura do auto, será considerada "perfeita, acabada e irretratável", contudo a eficácia destinada pelo referido dispositivo não pode se sobrepor a lógica posta pelo sistema registral brasileiro. Ou seja, pela matrícula do bem é que se toma conhecimento de eventuais gravames incidentes sobre ele e pelo registro do título é que se opera a transmissão da propriedade. Dar eficácia erga omnes a primeira arrematação não registrada desprestigia a confiança no registro e a boa-fé daqueles que nele confiam.

6.1. A estabilidade outorgada ao auto de arrematação pela fórmula "perfeita, acabada e irretratável" não é infensa ao tratamento ordinário dado aos negócios jurídicos, pois "aperfeiçoada a arrematação, com a lavratura do

auto, resta materializada causa de transferência da propriedade com todos os direitos que lhe são inerentes, ressalvados aqueles que dependem, por lei, de forma especial para aquisição."(REsp 833036/SP, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 18/11/2010, DJe 28/03/2011)

7. O registro imobiliário é o meio adequado para a transmissão da propriedade no sistema jurídico brasileiro. Não obstante a realização de negócio jurídico subjacente, somente por meio do registro se alcança a titularidade da propriedade. Assim o é porque o sistema registral constitui mecanismo de proteção da fé-pública e garantia da estabilidade do tráfico jurídico negocial. Precedentes.

7.1. A carta de arrematação é título hábil a promover a alteração da titularidade do registro imobiliário, nos termos dos arts. 532, III, do Código Civil de 1916, 167, I, n. 26, da Lei n. 6.015/73.

7.2. *Dormientibus non succurrit jus*. O comportamento descuidado da primeira arrematante não pode ser cancelado pelo Poder Judiciário, pois existindo duas cartas de arrematação sobre o mesmo imóvel, há de prevalecer aquela em que o exequente foi diligente na busca de seu direito, em detrimento do comportamento desatendo do outro credor.

7.3. Na hipótese em foco, a efetividade da primeira arrematação não é afastada em razão de equívoco judiciário ou ato de terceiro, mas por incúria da própria arrematante que deixou de efetuar o registro da penhora, bem como da carta de arrematação no cartório imobiliário. Assim, a prevalência da segunda arrematação não depõe contra a higidez do sistema, o qual se

mostra eficaz na proteção dos direitos dos credores, desde que sejam observados os regramentos próprios.

8. Ademais, não se pode esquecer que os ora recorrentes, co-réus na ação ordinária, adquiriram o imóvel da segunda arrematante confiantes no registro imobiliário, logo são terceiros de boa-fé, pois, como já dito, a boa-fé se presume e não há nos autos elemento a evidenciar a má-fé destes.

9. Recursos especiais providos em parte, para julgar improcedente o pedido contido na exordial, invertendo-se os ônus sucumbenciais.

Trata-se de acórdão proferido pelo Superior Tribunal de Justiça, que por unanimidade, deu provimento parcial aos recursos especiais, nos termos do voto do Ministro Relator, Ministro Marco Buzzi. Os recursos especiais são relativos ao acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão.

Primeiramente, é necessário voltar a origem do processo, no qual BRAGA DINIZ ARQUITETURA, ENGENHARIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. promove ação ordinária em face de KLIMA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., ROSA MARIA MELO VASCONCELOS, JOSÉ HELDER VASCONCELOS FILHO, ANTONIO CARLOS BRIGEL MACHADO e SEBASTIÃO PORFÍRIO DA SILVA, na tentativa de anular arrematação e por consequência todos os atos subsequente, fundamentando que arrematou o mesmo bem anteriormente em hasta pública.

Relata na inicial, que realizou a execução de sentença em face de OZIMAR ALMEIDA MACHADO, e que em 23.01.1992 foi decretada a penhora do imóvel de propriedade deste, o objeto da ação. A primeira praça foi frustrada por ausência de

interessados. A autora da inicial arrematou o bem em segunda hasta, no dia 30.01.1996, tendo sido intimada da posse do imóvel no dia 13.03.1996.

A autora manteve a porta do estabelecimento lacrada e que foi surpreendida pela ocupação do imóvel por profissionais liberais que alegam serem proprietários do bem. Propriedade esta decorrente de contrato de compra e venda firmado com a empresa KLIMA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA. em 26.05.1999, e sendo afirmado que a empresa arrematou o bem em hasta pública em 05.11.1998 em decorrência de processo de execução em desfavor do executado OZIMAR ALMEIDA MACHADO.

Por esses motivos, pretende ser reconhecida a anulação da segunda arrematação do bem imóvel e dos atos posteriores a ela, pois a segunda arrematação quando efetuada o bem não era mais de propriedade de OZIMAR ALMEIDA MACHADO mas sim de BRAGA DINIZ ARQUITETURA, ENGENHARIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., a então autora da ação.

Na sentença de primeiro grau foi acolhido o pedido e declarada inválida a segunda arrematação, e por consequência dessa ato também foi declarado que a compra e venda pelos co-réus não poderia ter ocorrido, pois na data da alienação o imóvel já era de propriedade da primeira arrematante, ora autora.

Contudo, os réus apelaram para o Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, que manteve a sentença proferida pelo juiz de primeiro grau. O Tribunal alegou que, como o bem foi arrematado pela segunda vez constata-se fraude, não podendo ser usado como argumento a falta de registro do ato no cartório do respectivo imóvel como forma de legalidade para ter ocorrido a segunda arrematação, e principalmente pelo fato da existência de boa-fé da primeira arrematante.

Devido aos acontecimentos narrados, os co-réus interpuseram recurso especial.

ANTONIO CARLOS BRIGEL MACHADO E OUTRO alegaram a inobservância da primeira arrematante em não registrar o seu título na matrícula do respectivo imóvel e que por esse fato a segunda arrematação deveria prevalecer. Por esse motivo não ocorreu fraude a execução pois na data da segunda arrematação o bem imóvel não estava registrado em nome da recorrida e sim do executado pela empresa KLIMA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., e por esse fato era inviável o conhecimento da executante sobre a primeira arrematação do bem imóvel. E por conta da boa-fé dos adquirentes deveriam ser declarados proprietários do bem.

ROSA MARIA MELO VASCONCELOS E OUTRO relatam que no processo jamais foi demonstrado o conhecimento da primeira execução que levou à arrematação do bem pela recorrida. Demonstrado nos autos foi que a recorrida jamais levou a penhora e a arrematação ao registro imobiliário,

Desta forma, alega a negligência recorrida da parte recorrida ao não registrar a penhora e arrematação. Noutro lado a empresa KLIMA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA. agiu de boa-fé, pois efetuou o registro da penhora e da arrematação do bem na matrícula do imóvel, que até aquele momento não apresentava nenhum impedimento para tais atos.

Pelos motivos acima expostos, o Ministro relator analisa os dois recursos especiais em conjunto. E ao analisar o mérito dos recursos em questão afasta a suposta fraude que as instâncias originárias alegaram, pois não existe nenhum elemento que a sustente. Afirma também, que a boa-fé dos agentes é presumida e que desta maneira deveria ter sido

comprovada nos autos a má-fé por parte dos recorrentes, e que essa má-fé em nenhum momento foi comprovada nos autos.

Afirma também ser inviável considerar-se como irregular a segunda arrematação, pois foi por causa da primeira arrematante não tê-la registrado que deu a possibilidade da existência da segunda. Concluindo que não se pode alegar invalidade dos atos proferidos pela segunda arrematante, sendo ela a legítima proprietária do bem, pois teve a cautela de seguir todas as formas que a lei exige.

Desta maneira, também reitera que o sistema registral brasileiro é baseado na materialidade dos atos, que torna a sua materialidade objetiva, trazendo segurança, eficiência e eficácia *erga omnes*. Por isso, os recorrentes, terceiros de boa-fé, confiaram na veracidade do registro imóveis não podendo ser prejudicados pela falta de inobservância da primeira arrematante.

E por fim, conclui que o título de arrematação da recorrida é hábil, e não esta sendo contestado esse fato, mas pela falta de cautela ao não registrar na matrícula do imóvel afasta a sua eficácia. Apontando também que o judiciário não deveria invalidar os atos subsequentes a primeira arrematação pois a matrícula do imóvel é onde encontra-se os eventuais gravames que o bem possa ter, e é por ela que se dá esse conhecimento, e fazer essa invalidação enfraqueceria o instituto gerando insegurança jurídica.

Com isso, o relator afasta a sentença proferida pela instância originária, decidindo que o bem é de propriedade dos recorrentes. Os demais ministros votaram com o relator.

O acórdão a ser analisado foi proferido antes da lei 13.097/2015 entrar em vigor, por esse fato será feito um paralelo a lei e o acórdão.

Como descrito acima, a autora da ação principal não teve o seu direito reconhecido pela Superior Tribunal de Justiça, pois por falta de cautela, não proferiu o registro da penhora em face do então proprietário do bem, e após ter arrematado o bem não levou o seu título para ser registrado no cartório de imóveis.

Por isso, não observou a respectiva forma legal, em relação a penhora que consta no parágrafo 4º do artigo 659 do Código de Processo Civil¹²¹ e no artigo 167 inciso I n.5 da lei 6.015/1973¹²², e em relação a arrematação como consta nos artigos 531¹²³, 532 inciso III¹²⁴ e do Código Civil de 1916¹²⁵ (lei vigente a época da arrematação) e o artigo 167 inciso I n. 26 da lei 6.015/1997¹²⁶, não sendo levada a publicidade do ato de penhora e nem sendo e concluída a passagem do bem então adquirido por meio de arrematação para o seu nome.

Em decorrência deste fato, o Relator do acórdão entendeu que por inobservância da parte recorrida, não se pode afastar a seriedade e a segurança jurídica que os

¹²¹ Art. 659. A penhora deverá incidir em tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, juros, custas e honorários advocatícios.

§ 4º A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, e inscrição no respectivo registro. (redação da lei quando deveria ter sido feita a primeira penhora 1992)

¹²² Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro: (...) 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;

¹²³ Art. 531. Estão sujeitos a transcrição, no respectivo registro, os títulos translativos da propriedade imóvel, por ato entre vivos.

¹²⁴ Art. 532. Serão também transcritos: (...)III - A arrematação e as adjudicações em hasta pública.

¹²⁵ Art. 533. Os atos sujeitos a transcrição (arts. 531 e 532) não transferem o domínio, senão da data em que se transcreverem (arts. 856, 860, parágrafo único).

¹²⁶ Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro: (...) 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;

registros públicos possuem, prevalecendo que o autor da segunda penhora e posterior arrematação e os posteriores adquirentes do imóvel confiaram na veracidade que a matrícula do imóvel deve ter.

É importante ressaltar, que o título de arrematação que a recorrida possuía é válido, porém para tornar os efeitos dessa arrematação válidos perante terceiros é imprescindível o seu registro na matrícula do bem em questão.

Desta maneira, evidencia-se que caso o Superior Tribunal de Justiça tivesse acatado o que a sentença originária trazia, geraria um abalo nas relações jurídicas, pelo fato da segurança dessas relações serem um ponto primordial para que elas aconteçam.

O registro de imóveis possui atributos a ele inerentes que podem ser observados no acórdão em questão, que também são pontos relevantes para a conclusão do litígio. Os registros de títulos no cartório de imóveis são dotados de *constitutividade* que seria o indispensável registro o título para aquisição do bem imóvel; a *prioridade* que o primeiro que prenotar o título no livro de protocolos que será o proprietário do bem; a *força probante* que o direito real sobre aquele bem é de quem o nome consta no registro, pois o titular que responde pelo cartório tem a total autonomia de analisar o título que se tem a intenção de registrar, a *publicidade* que é pelo meio do registro que tal ato se tornará público aos terceiros e a *legalidade* que seria segurança jurídica que tais atos possuem.

Com os requisitos elencados acima, nota-se que o segundo arrematante ao registrar a penhora e a arrematação, e os posteriores adquirentes do imóveis, os recorrentes, aos registrarem a alienação incorrem em todos os atributos do registro, devendo os seus direitos sobre o bem imóvel serem resguardados pois atuaram conforme a lei. E a recorrida terá o seu direito frustrado pois *o direito não socorrem aos que dormem*, e é evidente que por

mais boa-fé que tenha a recorrida o direito registrário deve salve guardar as relações contidas nas matrículas dos respectivos imóveis.

Como já explicado no presente trabalho, o artigo 54 da lei 13.097/2015¹²⁷ não traz um assunto inovador pois registrar e averbar os atos jurídicos nas matrículas dos imóveis já está presente da Lei de Registros Públicos (lei 6.015/1973). Esse artigo traz os efeitos substantivos que não foram regularizados na Lei dos Registros Públicos.

Com isso, e observando o parágrafo único do artigo 54 da lei 13.097/2015¹²⁸, o acaso em questão poderia ser resolvido pois, o efeitos que o parágrafo único deste artigo traz para relações registrária é que não poderá se opor as situações jurídicas que não constam na matrícula dos imóveis, pelo fato do registro existir para trazer segurança e publicidade, resultando então na diminuição dos riscos que os adquirentes possam sofrer, pois

¹²⁷ Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

V - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

¹²⁸ Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

é só consultar a matrícula do imóvel que é o objeto da relação jurídica que você terá acesso a todas as informações e todos os impedimentos que recaem sobre esse bem. Por consequência esse artigo fortifica o papel dos registro de imóveis que é a base fundamental para a segurança jurídica.

Muitos doutrinadores entende, que o efeito substantivo que esse artigo trouxe, e que muitos chamam de concentração dos atos da matrícula dos imóveis, já era utilizado. Pode-se dizer que o relator do acórdão em questão, mesmo que implicitamente, se fundamentou nos requisitos que essa lei traz, e dessa forma concluiu que mesmo essa lei sendo atual, e não existindo na época do julgamento, ela veio uniformizar entendimentos que por alguns já era tomados e por outros não, garantindo então ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber direito real sobre o imóvel segurança jurídica mínima e necessária.

3.2 A tutela judicial desfavorável e a concentração dos atos na matrícula

3.2.1 Dados do Julgado

STJ. Segunda Turma. Recurso Especial 724687 / PE (2005/0022260-0).
Ministro Relator Francisco Peçanha Martins. Acórdão n. Data da Publicação: 14/02/2006.
Recorrente: Fazenda Nacional. Recorrido: Milton Jorge Pereira e Cônjuge.

EMENTA PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA CELEBRADO ANTES DO REGISTRO DA PENHORA. BOA-FÉ DOS ADQUIRENTES. NÃO CONFIGURAÇÃO DE FRAUDE À EXECUÇÃO. ENUNCIADO SUMULAR N.º 83/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N.º 284/STF. REVISÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7/STJ.

1. Conforme entendimento desta eg. Corte, não comprovada a má-fé dos adquirentes e inexistindo registro de penhora na matrícula do imóvel, não há a configuração de fraude à execução.

2. Incidência, na espécie, do enunciado n.º 83, da Súmula desta Corte, de indiscutível aplicação também a recurso especial manifestado pela alínea "a" do permissivo constitucional.

3. A não indicação do dispositivo de lei federal que teria sido violado pelo Tribunal a quo implica a deficiente fundamentação do recurso especial. Incidência, in casu, do enunciado sumular n.º 284, do Excelso Pretório.

4. A revisão do valor fixado pelo Tribunal a quo a título de verba honorária ensejaria o reexame do acervo fático-probatório constante dos autos, inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe o enunciado n.º 7, da Súmula deste Superior Tribunal de Justiça.

5. Recurso Especial não conhecido

Trata-se de acórdão proferido pelo Superior Tribunal de Justiça, que por unanimidade, não deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do relator, Ministro Francisco Peçanha Martins. O recurso especial é relativo ao acórdão proferido pelo TRF da 5ª Região, que negou provimento à apelação do então recorrente, apresentado contra sentença que deu procedência ao pedido formulado pelos ora recorridos em sede de embargos de terceiros.

A ação originária é um embargos de terceiros com pedido principal de desconstituição de penhora sobre imóvel situado na Rua Olegário Mariano, 599, Rio Doce, Olinda, pela não existência de fraude a execução.

Nestes termos, o ministro relator entende que para ter fraude a execução deve-se comprovar a má-fé do terceiro adquirente, e que a boa-fé se presume, e a má-fé deve ser comprovada nos autos. E no caso em questão o executante não proferiu o registro da penhora na matrícula do imóvel não podendo ser alegado que os adquirentes sabiam do ônus que recaia sobre o bem.

Deste modo, conclui que o acórdão proferido pelo TRF da 5ª região deve ser mantido pois está de acordo com o entendimento da Corte em questão.

Conforme exposto no acórdão, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é que para ter fraude a execução é necessário a comprovação da má-fé do terceiro adquirente, e nos casos que não existam a penhora registrada na matrícula do imóvel deve-se comprovar nos autos que o adquirente tinha conhecimento da execução em face do então proprietário do bem.

Caso não seja comprovado esse conhecimento não se caracteriza a fraude a execução, pois a boa-fé do agente será presumida pelo fato de não constar nenhuma ressalva na matrícula sobre a questão em si.

No direito brasileiro entende-se que o registro visa dar publicidade, e a publicidade possui três elementos que seriam: aquilo que se quer da conhecimento; os destinatários da informação e os meios utilizados para que o conhecimento seja acessível aos destinatários.

Desta forma, no momento que o requerente não registra a penhora na matrícula do imóvel ele impossibilita que terceiros a relação tenham o conhecimento de tal ônus que recai sobre o bem.

A doutrina entende que a publicidade se dará por meio dos órgãos estatais especializados e autorizados por lei, logo se um terceiros com interesse em relação ao bem consulta a sua matrícula e nela não consta nenhum ressalva, presume-se que tomou todas as medidas necessárias para promover uma relação jurídica segura com o então proprietário do bem, pois buscou ter conhecimento no órgão que por lei é o responsável, e é o que tem fé pública, segundo a legislação brasileira.

Além disso, é de entendimento doutrinário que a única publicidade é a registral, não podendo utilizar do argumento de não conhecimento de ato que se encontre no registro. Por esse motivo, entende-se que a boa-fé do terceiro adquirente é presumida, pois está respaldado por lei que só o que existe inscrito no registro do imóvel é o que se pode arguir em desfavor.

A lei 13.097/2015, no parágrafo único do artigo 54¹²⁹, traz que as situações que não constam no registro do imóvel não poderão ser opostas ao terceiros de boa-fé. Com isso, constata-se que a lei trouxe não um instituto inovador, apontando os atos que devem ser registrados na matrícula, ela trouxe um efeito substantivo para caso não se registre esses atos.

¹²⁹ Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Percebe-se, que em relação a penhora os tribunais já vinham tendo esse entendimento de não opor circunstâncias não constantes na matrícula a terceiros, porém em algumas instâncias esse entendimento não era uniforme. Desta maneira, com o advento da lei 13.097/2015 será uniforme que os atos que estão previstos no artigo 169¹³⁰ da Lei de Registro Públicos (lei 6.015/73) para terem a possibilidade de serem oponíveis a terceiros deverão estar inscritos na matrícula do bem.

Desta maneira, percebe-se que a concentração dos atos na matrícula dos imóveis, antes mesmo de estar constata em lei, já era utilizada pelos magistrados para analisar certas relações jurídicas, como o acórdão em questão, que afasta a penhora que recai sobre o imóvel pelo fato do executante não ter tido a cautela de registra-la na matrícula do imóvel, e por esse fato posteriormente esse bem foi alienado e essa alienação é entendida como válida e não como uma tentativa de fraude a execução pois o executante não tomou as devidas precauções previstas em lei.

Logo, percebe-se que a concentração dos atos na matrícula vem para uniformizar medidas tomadas já por alguns magistrados, medidas quais buscam proteger os terceiros de boa-fé, possuidores de direitos relativos aos bens ou que eles o assegurem. E desta maneira, geram segurança a instituição registral e torna as relações que tenham o imóvel como objeto principal, como garantia, ou qualquer outro direito superveniente a ele, uma relação saudável, equilibrada, eivada de segurança e certeza.

¹³⁰ Art. 168. No Registro de imóveis serão feitas:

I - a inscrição: (...)

II - a transcrição: (...)

III - a averbação: (...)

CONCLUSÃO

Conforme o exposto no trabalho apresentado nota-se que a concentração dos atos na matrícula dos imóveis nasce da desarmonia gerada pela evolução do direito civil e do direito registral para com o sistema imobiliário-registral. A doutrina ao passar dos anos percebeu que os novos meios de intervenção na propriedade privada e a evolução dos atos processuais gerou uma divergência na veracidade dos fatos existente nas matrículas dos imóveis, e dessa maneira as matrículas dos imóveis começaram a não exprimir a realidade a cerca do bem, gerando então uma insegurança em relação a elas.

Por esse fato, necessitou-se uma reestruturação por parte da doutrina a cerca do tema, que foi levada à jurisprudência e só após ter atingindo essas duas áreas que foi pensado em uma reforma legislativa. Com isso, pode-se falar que um exemplo dessa reforma foi o artigo 54 da lei 13.097/2015, mas é importante ressaltar que ele não alterou o que a Lei de Registros Públicos traz acerca dos atos que devem ser registrados ou averbados na matrícula dos imóveis, o artigo traz de inovador os efeitos substantivos que serão gerados por falta da inscrição desses registros e averbações na matrícula do imóvel.

Dessa maneira, só poderão ser opostos, a qualquer pessoa, os atos e fatos constantes na matrícula, por isso fala-se em concentração dos atos na matrícula, ou seja, todos os atos ou fatos que recaem sobre determinado imóvel devem estar constados em sua matrícula, não sendo admitido nenhum fato ou ato constante em outro meio de publicidade, pois a publicidade especializada em relação aos imóveis se dá pelas informações contidas na matrícula, em outras palavras, pela publicidade registral.

Ora o exposto, percebe-se que os efeitos substantivos trazidos pelo artigo 54 da lei 13.097/2015, vão gerar na sociedade uma maior confiança em relação as matrículas dos imóveis, pois todo e qualquer ônus que possa recair sobre determinado bem estará constando nela, não podendo ser arguido nada que não esteja em seu teor.

Com a análise feita ao longo do trabalho, constata-se que a concentração dos atos nas matrículas dos imóveis trará segurança tanto para os terceiros que possam ter algum interesse na compra do imóvel quanto para os detentores de direitos reais ou alguma

expectativa de direito oponíveis ao titular do imóvel que queiram ter o bem como uma garantia ao seu direito em questão.

Por tanto, a concentração dos atos na matrícula dos imóveis impede que futuramente ocorra conflitos para o novo proprietário, e também protege aqueles que têm direitos e relações com o atual dono do bem.

Com isso vemos que a nova lei tem como o seu maior fim resguardar a população em suas relações jurídicas, trazendo também um fortalecimento na instituição registral, pois a sociedade voltará a ter uma maior confiança nesses órgãos.

Diante dos argumentos doutrinário legais e jurisprudências desenvolvidos nos capítulos desta monografia conclui-se pela validade da hipótese apresentada ao problema proposto no início da pesquisa, ou seja, a concentração de atos na matrícula do imóvel resulta em proteção do direito de propriedade e demais direitos reais.

REFERÊNCIAS

- ANDRIGHI, Nancy; DIP, RICARDO, Apontamento sobre registro público, disponível em < <http://www.trib.org.br/html/noticias/noticia-detalle.php?not=4650> >.
- BEVILÁQUA, Clovis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil* volume 2. edição historia. Rio de Janeiro: editora rio, 1977, comentário ao artigo 594.
- BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília. Senado Federal, 2016.
- FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de Direito Civil*, 5 Reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015.
- GIUSTINA, Bianca. O registro de imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário. *Rev. Direito imobiliário*.v.69, São Paulo: RT, p. 206, 2010.
- GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21. ed. Rio de Janeiro: forense, 2012.
- KELSEN, Hans. *Teoria Pura do Direito*, 2. ed. São Paulo: Ensino Superior, 1987.
- LIMA, Frederico Henrique Viegas de. O Registro de Direitos diante da Crise imobiliária Global, *Rev. Direito imobiliário*, São Paulo: RT, v.77, p. 225 – 249, jul./ dez, 2014.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: Teoria e Prática*. 4. ed. São Paulo: Gen/Método, 2013.
- MENDES, Gilmar Ferreira. *Curso de direito constitucional*. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.
- MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando. Fundamentación del derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal. Cizur Menor: Ed.Thompson/ Civitas, 2011.
- _____. A função econômica do registro imobiliário. *Boletim do IRIB*, n. 312, p. 15-6, set./out. 2003.
- MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando. Estado, propriedade, mercado, *Rev. critica de derecho inmobiliario*, vol. 708, p. 1497, 2008.

_____. De la publicidade contractual a la titulación registral (El largo proceso hacia el registro de la propiedad). Cizur Menor: Thompson/ Civitas, 2008.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil 4 – Direito das coisas. 6. Ed. São Paulo: Gen/Método, 2014.

PAIVA, João Pedro Lamana; ERPEN, Décio Antônio. O princípio da Concentração dos atos registraes na matrícula imobiliária. Disponível em: <
<http://www.trib.org.br/noticias/detalhes/o-princ-iacute-pio-da-concentra-ccedil-atilde-o-dos-atos-registraes-na-matr-iacute-cula-imobili-aacute-ria>>.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito Civil*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

SERRA, Márcio Guerra. *Registro de imóveis I: parte geral*. São Paulo: Saraiva. 2013.

TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil: volume único*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; Paiva, João Pedro Lamana (coord.). *Novo Direito Imobiliário e Registral*. São Paulo: Quartier Latin, 2008.